

ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

ØB Udsigten ApS

Grønnegade 77 B
8000 Aarhus C

CVR-nr. 39 08 93 43

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 21/06 2023

Mads Høgh
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	10
Balance pr. 31. december 2022	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Selskabsoplysninger

Selskabet

ØB Udsigten ApS
Grønnegade 77 B
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 39 08 93 43
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022
Stiftet: 13. november 2017
Hjemsted: Aarhus

Direktion

Mads Høgh, direktør

Revision

Roesgaard
Godkendt Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Pengeinstitut

Djurslands Bank

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for ØB Udsigten ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 21. juni 2023

Direktion

Mads Høgh
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i ØB Udsigten ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ØB Udsigten ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at going concern ikke er valgt som regnskabsprincip, da selskabet påtænkes likvideret i 2023 pga. afvikling af aktiviteten.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Horsens, den 21. juni 2023

Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Dorrit Kirckhoff Hansen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35838

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, opførsel og salg af fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed efter direktionens skøn.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 10.505.486, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 2.419.837.

Årets resultat stemmer overens med ledelsens forventninger for regnskabsåret.

Selskabet påtænkes likvideret i 2023 pga. afvikling af aktiviteten. Årsrapporten er derfor aflagt under hensyntagen til beslutningen om solvent likvidation af selskabet. Årsrapporten er således ikke aflagt på going concern basis, men på realisationsbasis. Henvises til note 1

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ØB Udsigten ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Selskabet påtænkes likvideret i 2023 pga. afvikling af aktiviteten. Som følge heraf måles alle regnskabsposter til forventet realisationsværdier.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Ændring i klassifikation

Klassifikationen af anden gæld er ændret således, at posten alene omfatter gæld til det offentlige og medarbejderforpligtelser. Det betyder, at andre skyldige omkostninger nu i stedet indgår under leverandører af varer og tjenesteydelser. Ændringen har medført, at anden gæld er reduceret med 34 t.kr. i 2022 samt 4.208 t.kr. i 2021, og leverandører af varer og tjenesteydelser er øget tilsvarende.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Anvendt regnskabspraksis

Bruttofortjeneste er et sammendrag af huslejeindtægter med fradrag af ejendommens driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter, som består af periodiserede huslejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Huslejeindtægter indregnes eksklusive moms.

Ejendommenes driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift og vedligeholdelse, forsikring og skatter m.v., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme som indgår i nettoomsætningen.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Bruttofortjeneste		31.566.419	3.708.979
Andre driftsomkostninger		(450.000)	0
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	(27.492.102)	19.216.141
Resultat før finansielle poster		3.624.317	22.925.120
Finansielle indtægter	3	15.107.683	0
Finansielle omkostninger	4	(5.263.135)	(2.052.491)
Resultat før skat		13.468.865	20.872.629
Skat af årets resultat	5	(2.963.379)	(4.591.977)
Årets resultat		10.505.486	16.280.652
Foreslået udbytte		1.000.000	0
Ekstraordinært udbytte		30.000.000	0
Overført resultat		(20.494.514)	16.280.652
		10.505.486	16.280.652

Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		0	130.000.000
Materielle anlægsaktiver	6	<u>0</u>	<u>130.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>0</u>	<u>130.000.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	51.290
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		10.841.503	0
Andre tilgodehavender		39.578	16.563
Udskudt skatteaktiv	7	4.833	0
Periodeafgrænsningsposter		49	0
Tilgodehavender		<u>10.885.963</u>	<u>67.853</u>
Likvide beholdninger		<u>597.160</u>	<u>414.024</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>11.483.123</u>	<u>481.877</u>
Aktiver i alt		<u>11.483.123</u>	<u>130.481.877</u>

Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		1.369.837	21.864.351
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.000.000	0
Egenkapital		<u>2.419.837</u>	<u>21.914.351</u>
Hensættelse til udskudt skat	7	<u>0</u>	<u>6.048.262</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>0</u>	<u>6.048.262</u>
Banker		0	9.451.235
Gæld til realkreditinstitutter		0	69.493.084
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	15.272.897
Deposita		<u>0</u>	<u>1.507.040</u>
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>0</u>	<u>95.724.256</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	0	1.899.254
Leverandører af varer og tjenesteydelser		33.500	4.212.850
Gæld til tilknyttede virksomheder		13.312	102.473
Selskabsskat		9.016.474	364.427
Anden gæld		0	107.529
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>108.475</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>9.063.286</u>	<u>6.795.008</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>9.063.286</u>	<u>102.519.264</u>
Passiver i alt		<u>11.483.123</u>	<u>130.481.877</u>
Eventualforpligtelser	9		

Egenkapitalopgørelse

	Virk- somheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	Foreslået ekstraordinæ rt udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	21.864.351	0	0	21.914.351
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	(30.000.000)	(30.000.000)
Årets resultat	0	(20.494.514)	1.000.000	30.000.000	10.505.486
Egenkapital 31. december 2022	50.000	1.369.837	1.000.000	0	2.419.837

Noter til årsrapporten

1 Andre usædvanlige forhold i årsrapporten

Selskabet forventes at indtræde i likvidation i 2023 som følge af afvikling af aktiviteten.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdiregulering af investeringsejendomme til handelsværdi	0	19.216.141
Tilbagefør dagsværdiregulering af investeringsejendomme ved salg	<u>(27.492.102)</u>	<u>0</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>(27.492.102)</u>	<u>19.216.141</u>
	<u>(27.492.102)</u>	<u>19.216.141</u>
3 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>15.107.683</u>	<u>0</u>
	<u>15.107.683</u>	<u>0</u>
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	227.415	724.278
Andre finansielle omkostninger	<u>5.035.720</u>	<u>1.328.213</u>
	<u>5.263.135</u>	<u>2.052.491</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	9.016.474	364.427
Årets udskudte skat	<u>(6.053.095)</u>	<u>4.227.550</u>
	<u>2.963.379</u>	<u>4.591.977</u>

Noter til årsrapporten

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2022	102.507.898
Tilgang i årets løb	63.709
Afgang i årets løb	(98.446.607)
Overførsler i årets løb	(4.125.000)
Kostpris 31. december 2022	<u>0</u>
Værdireguleringer 1. januar 2022	27.492.102
Årets værdireguleringer	(27.492.102)
Værdireguleringer 31. december 2022	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>0</u>

7 Hensættelse til udskudt skat

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2022	6.048.262	1.820.712
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	(6.053.095)	4.227.550
Overført til skatteaktiv	4.833	0
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2022	<u>0</u>	<u>6.048.262</u>

Hensættelse til udskudt skat vedrører:

Materielle anlægsaktiver	0	6.048.262
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelse	(4.833)	0
Overført til udskudt skatteaktiv	4.833	0
	<u>0</u>	<u>6.048.262</u>

Udskudt skatteaktiv

Opgjort skatteaktiv	4.833	0
Regnskabsmæssig værdi	<u>4.833</u>	<u>0</u>

Noter til årsrapporten

8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. januar 2022	31. december	næste år	efter 5 år
		2022		
Banker	10.147.235	0	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	70.696.338	0	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	15.272.897	0	0	0
Deposita	1.507.040	0	0	0
	97.623.510	0	0	0

9 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Høgh Invest 2005 A/S (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.